

## Antworten der Koblenzer WohnBau zu den Fragen innerhalb der Expertenanhörung im Rahmen der Stadtratssitzung am Donnerstag, 06.04.2017

### 1. Wie beurteilen Sie die derzeitigen Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau in Koblenz?

#### Wohnungsmarktsituation aus Sicht der WohnBau

Die derzeitige Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in Koblenz ist hoch, sowohl bei Eigentumsmaßnahmen, als auch bei Mietwohnungen. Im vergangenen Jahr konnten wir deutlich mehr Eigentumswohnungen und zu verbesserten Konditionen veräußern, als im Durchschnitt der vergangenen Jahre. Die Leerstandsquote ist bei den Mietwohnungen auf rund 1 % gefallen, derzeit sind bei rund 3.200 WE im Schnitt nur 25 WE sofort vermietbar.

Der enge Markt führt aus unserer Sicht bei den privaten Investoren dazu, dass man sich nicht mit dem Bau von öffentlich geförderten Wohnungen auseinandersetzen muss, sondern die Renditeerwartungen mit rein frei finanzierten Objekten erfüllen kann. In erster Linie sind dies bisher hochpreisige Eigentumsmaßnahmen.

Dies zeigt sich auch daran, dass seit der Verabschiedung des Wohnraumversorgungskonzepts in 2014 lediglich 30 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet worden sind, und zwar 2015 von uns, der Koblenzer WohnBau.

Das Konzept sieht dagegen 30 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr als erforderlich an. Das bedeutet, dass bis einschließlich 2017 90 öffentlich geförderte Wohnungen zu wenig errichtet worden sind. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass ab 2015 zusätzlich zu den bereits am Markt befindlichen Gruppen von Nachfragern noch eine Reihe von Flüchtlingen als Wohnungsbewerber dazu gekommen ist.

#### Statistikstelle, Mietwohnungsmarktbericht 2016:

##### Kleinwohnungen:

Analog dazu ist ein stetiger Zuwachs des Angebots im höherpreisigen Segment zu verzeichnen. Wurden 2013 nur für **18,5 %** der inserierten Kleinwohnungen mehr als **500 €** monatlich gefordert, so trifft dies im aktuellen Berichtsjahr auf fast **30 %** zu.

##### Größere Wohnungen:

Bei nur noch **9** der insgesamt **54** inserierten größeren Mietwohnungen liegt die geforderte Monatskaltmiete **unter 500 €**. Vor drei Jahren standen den Interessenten noch **mehr als das Vierfache** an Wohnungen dieses Größen- und Preissegments zur Auswahl.

Bezahlbarer oder öffentlich geförderter Wohnungsbau erfordert an erster Stelle **bezahlbares Bauen**. Diese ist jedoch u.a. behindert durch

- Gestiegene Grundstückspreise
- Umfangreiche Bauvorschriften (EnEV, Stellplatzfaktor, LBO u.a. erhöhte Anforderungen an Barrierefreiheit etc.) **+40 %** in den letzten 15 Jahren
- Erhöhte Planungskosten ( HOAI Fortschreibung)

- Hohe Grunderwerbssteuer
- Stark gestiegene Baukosten
- Länderspezifische Unterschiede bei der Wohnraumförderung (siehe RLP und NRW)

Diese Vorgaben gelten sowohl für frei finanzierte, als auch für öffentlich geförderte Baumaßnahmen gleichermaßen, sind aber frei finanziert einfacher zu realisieren, da die Mieten u.a. nicht auf die sogenannte **Fördermiete (Koblenz Mietenstufe 4 mit max. 5,95 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Einkommensüberschreitung +60% und Miete ohne Einkommensüberschreitung von 5,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)** beschränkt sind.

Öffentlich geförderte Objekte sind nur durch Quersubventionierung im Objekt (Finanzierungsmix) oder im Gebäudebestand, soweit es sich um ein Wohnungsunternehmen handelt, darstellbar. Über den Bestand sind diese Möglichkeiten aber endlich, wenn sich das WU nicht in Liquiditätsprobleme bringen möchte. Private Investoren beschäftigen sich auf Grund der derzeitigen hohen Nachfrage nach teureren Objekten nicht mit öffentlicher Förderung.

## 2. Welche Möglichkeiten sehen Sie für die Stadt Koblenz, den sozialen Wohnungsbau aktiv zu fördern und zu forcieren?

### a. Runder Tisch Wohnungsbau

Das Wohnraumversorgungskonzept schlägt als eine Handlungsempfehlung die Einrichtung eines runden Tisches Wohnungsbau mit verschiedenen am Immobilienmarkt tätigen Akteuren vor. Dieser hat inzwischen in einer ersten Besetzung erstmals getagt, soll aber lt. Baudezernat regelmäßig stattfinden. Er ermöglicht aus unserer Sicht einen Erfahrungsaustausch, der auch die Rahmenbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung abbilden sollte.

### b. Instrument WohnBau nutzen

Sofern möglich, sollten der WohnBau, die wie die Realität zeigt, am Markt die meisten öffentlich geförderten Wohnungen vorhält und schafft, seitens der Stadt eigene Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden. Außerdem sollte die Kapitalausstattung so gesichert werden, dass Grundstücksankäufe möglich sind, ohne die ausreichende Wirtschaftlichkeit von Projekten zu gefährden, da wir als GmbH ohne kommunale Zuschüsse auskommen müssen und uns am Markt dem Wettbewerb stellen müssen.

### c. Quote im Neubau für öffentlich geförderte Wohnungen

Außerdem sollte aus unserer Sicht seitens der Stadt bei Neubauvorhaben eine Quote von öffentlich geförderten Wohneinheiten vorgegeben werden. Uns ist auch klar, dass dies nicht in jedem Fall an jedem Standort sinnvoll ist. Daher sollte die Festlegung dieser Quote in jedem betroffenen Einzelfall stichhaltig geprüft werden (Kriterien dafür müssen aus unserer Sicht verbindlich festgelegt werden, damit die Quote nicht zum „zahnlosen Tiger“ verkommt). Auch sollte die Bezugsgröße der Quote festgelegt werden (Anzahl Wohneinheiten oder Wohnfläche).

#### d. Bauvorschriften

Soweit die Stadt die Auslegung von Bauvorschriften selbst beeinflussen kann, sollte sie dies tun. Zum Beispiel ist ein verbindlicher Faktor beim Stellplatznachweis nicht sinnvoll. Auch sollten Ersatzmaßnahmen hinsichtlich der Festlegung des Stellplatzfaktors z.B. Carsharing-Modelle und erhöhte Bereitstellung von Fahrradstellplätzen in Ansatz gebracht werden.

#### Beispiel:

Bei unserem Neubau mit 42 Kleinwohnungen ist uns die Baubehörde soweit entgegen gekommen, dass wegen der dortigen Kleinwohnungen lediglich ein Stellplatzfaktor von 1,0 je Wohneinheit eingehalten werden musste. In der Praxis stellen wir nun fest, dass von den geschaffenen 42 Stellplätzen meist mehr als die Hälfte leer steht. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass viele ältere Mieter dort wohnen, die über kein eigenes Fahrzeug verfügen und auch von den jungen Leuten viele den ÖPNV benutzen (Haltestelle in direkter Nähe).

### 3. Wie beurteilen Sie eine 20%-Vorgabe für den sozialen Wohnungsbau bei Wohngebietsplanungen?

- a. Als verbindliche Vorgabe - nein
- b. Als grundsätzliche Vorgabe – ja

Grundsätzlich halten wir es für sinnvoll vorab etwas zu dem Nettohaushaltseinkommen in Koblenz in 2016 und den Einkommensgrenzen bei der öffentlichen Wohnraumförderung zu sagen, bevor wir die Einschätzung zur Quote abgeben.

Im Jahr 2016 lag das jährliche durchschnittliche Nettoeinkommen eines Haushalts in Koblenz bei **20.254,-- €**.

Sofern man bei der Mietwohnraumförderung das Förderinstrumentarium nutzt, welches von einer Überschreitung der Einkommensgrenzen nach dem LWoFöG RLP um **60 %** ausgeht, wie wir dies bei unserem letzten Neubau getan haben, stellen sich die möglichen Haushaltsnettoeinkommen wie folgt dar:

<b>1 Personenhaushalt</b> :	24.480,-- € netto	(35.971,-- € brutto)
<b>2 Personenhaushalt:</b>	35.200,-- € netto	(51.286,-- € brutto)
	(2 Erw.)	
<b>3 Personenhaushalt:</b>	44.960,-- € netto	(65.229,-- € brutto)
	(2 Erw., 1 Kind)	
<b>4 Personenhaushalt:</b>	54.720,-- € netto	(79.171,-- € brutto)
	(2 Erw., 2 Kinder)	

Mit dieser Darstellung möchten wir mit dem weitverbreiteten Vorurteil aufräumen, dass öffentlich geförderte Wohnungen nur von Transfereinkommensbeziehern bzw. Hartz IV-Beziehern angemietet werden können. Nein, bereits beim 1 Personenhaushalt überschreitet die Einkommensgrenze das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Koblenz.

Durch den sich mit der Quote von 20 % öffentlich geförderten Wohnungen zwangsläufig ergebenden Anteil von 80 % frei finanzierten Wohnungen (sofern der Investor nicht freiwillig eine höhere Quote akzeptiert!?) ist zudem sichergestellt, dass selbst dann ein ausgeglichener Bewohnermix sichergestellt werden kann, wenn die öffentlich geförderten Wohnungen nur an Mieter vermietet würden, die die Einkommensgrenze nicht überschreiten.

### **Halten Sie eine solche Vorgabe für wirksam?**

Nach den obigen Ausführungen halten wir eine solche Quote für wirksam, da ohne Quote bisher freiwillig lediglich von uns in den letzten Jahren öffentlich geförderte Wohnungen errichtet worden sind bzw. Belegungsrechte angekauft wurden.

Dies reicht nach den Angaben des Wohnraumversorgungskonzepts nicht aus. Auch die Befragungen der Statistikstelle haben zum Ergebnis, dass u.a. eine Mehrheit von Experten am Wohnungsmarkt der Auffassung ist, dass es sehr schwer ist, in Koblenz eine bezahlbare Wohnung zu finden.

### **Wo sehen Sie Risiken in einer solchen Vorgabe?**

Risiken können darin bestehen, dass

1. Investoren sich von Vorhaben zurückziehen könnten, wenn sie auch öffentlich geförderte Mietwohnungen errichten müssen, die sich naturgemäß etwas schlechter rechnen.
2. Die Investoren bei einem Mix von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen die entgangenen Mieten per Quersubventionierung auf die frei finanzierten Mieten bzw. Kaufpreise aufschlagen

Allerdings liegt uns eine Befragung von 90 Bauträgern durch ein in der Immobilienwirtschaft tätiges Beratungsunternehmen vor, welche u.a. zu folgenden Ergebnissen kommt:

65 % der befragten Unternehmen errichten die geplanten Objekte trotz Quote

12 % ziehen sich aus dem Standort zurück

Der Rest nutzt unterschiedliche Varianten, wie z.B. Verkauf des Quotenanteils an kommunale Gesellschaften.

Sofern bei einer Quotierung gemäß einer grundsätzlichen Vorgabe es eindeutig von der Stadt festgelegte Kriterien gibt, nach denen für oder wider einer Quotenregelung entschieden wird, hielten wir eine solche Regelung für sinnvoll. Damit wären individuelle Entscheidungen möglich. Die Befürchtung liegt sonst nahe, dass verschiedene Investoren sicherlich genügend Argumente gegen eine Quote an der speziellen Stelle vortragen können

Wäre dies nicht der Fall, hielten wir eine verbindliche Quote für sinnvoller, um überhaupt etwas Bewegung in den fast nicht vorhandenen Markt preiswerter Wohnungen zu bringen.

Koblenz, 27.03.17

G Si